

# ¿Dónde conviene invertir en real estate?

Carga impositiva en compraventa, alquiler y tenencia de inmuebles

ESPAÑA

**Mercado europeo**

VS.

PARAGUAY

**Mercado paraguayo**

# Impuestos al adquirir la propiedad

## ESPAÑA

### IMPUESTO PRINCIPAL - OBRA NUEVA

**10%**

#### IVA - obra nueva

10% sobre precio de venta. 21% locales/garajes. 4% VPO. + AJD obligatorio de 0,5-1,5%.

+ AJD 0,5-1,5%

### VIVIENDA USADA / TRANSFERENCIAS

**6-10%**

#### ITP

Varía por comunidad autónoma. Cataluña llega al 13% en inmuebles de alto valor. Excluyente con IVA.

ESCALONADO POR CCAA

### GASTOS DE ESCRITURACIÓN

**~1-1,5%**

#### AJD + notaría + registro

AJD de 0,5-1,5% según CCAA, más honorarios notariales, registro y gestoría.

CARGA TOTAL: 11-13%

## PARAGUAY

### IMPUESTO PRINCIPAL - OBRA NUEVA

**1,5%**

#### IVA - obra nueva

Sobre el precio de venta de vivienda nueva. Sin equivalente al AJD español.

6 VECES MENOS QUE ESPAÑA

### VIVIENDA USADA / TRANSFERENCIAS

**~1,05%**

#### Transferencia + registro

0,25-0,5% transferencia municipal + 0,8% inscripción registral. Sin ITP ni AJD.

SIN ITP - SIN AJD

### GASTOS DE ESCRITURACIÓN

**0,75%**

#### Honorarios notariales

Aranceles regulados. Sin AJD ni recargos adicionales.

CARGA TOTAL: 1,8-2%

# Impuestos al vender la propiedad

## ESPAÑA

### PERSONA FÍSICA RESIDENTE

**19-30%**

#### IRPF - base del ahorro

Sobre la ganancia neta: 19% hasta 6k; 21% 6k-50k; 23% 50k-200k; 27% 200k-300k; 30% más de 300k.

**SOBRE LA GANANCIA NETA**

### PERSONA FÍSICA NO RESIDENTE

**19-24%**

#### IRNR

19% UE; 24% resto del mundo. El comprador retiene 3% del precio como pago a cuenta.

**RETENCIÓN 3% A CUENTA**

### EMPRESA / HABITUAL Y PLUSVALÍA

**25%**

#### Impuesto de sociedades

Tipo general sobre beneficio. PYMES: 23%. Plusvalía municipal adicional y variable.

**PLUSVALÍA: VARIABLE**

## PARAGUAY

### PERSONA FÍSICA RESIDENTE

**2,4%**

#### IRP - residente

Sobre el precio total de venta, no sobre la ganancia. Para personas físicas residentes.

**SOBRE EL PRECIO TOTAL**

### PERSONA FÍSICA NO RESIDENTE

**4,5%**

#### IRP - no residente

Sobre el precio total de venta. Sin retención obligatoria del comprador.

**SIN RETENCIÓN DEL COMPRADOR**

### EMPRESA / HABITUAL Y PLUSVALÍA

**10%**

#### IRE

Sobre la diferencia entre precio de venta y costo de adquisición. Sin impuesto de plusvalía.

**PLUSVALÍA: 0%**

# Impuestos sobre la renta de alquiler

## ESPAÑA

### ALQUILER - RESIDENTE

**19-47%**

#### IRPF - base general

Integra la base general del IRPF. Tipo marginal de hasta 47% según ingresos. Alquiler turístico: IVA 21%.

**HASTA 47% BASE GENERAL**

### ALQUILER - NO RESIDENTE

**24%**

#### IRNR - ingreso bruto

19% UE; 24% resto del mundo. Sin posibilidad de deducir gastos. Declaración trimestral obligatoria.

**SIN DEDUCCIÓN DE GASTOS**

### IVA SOBRE EL ALQUILER

**0% / 21%**

#### Según tipo de uso

Residencial exento. Locales, oficinas y alquiler turístico con servicios: 21%.

**RESIDENCIAL / COMERCIAL / TURÍSTICO**

## PARAGUAY

### ALQUILER - RESIDENTE

**~3% + IVA 5%**

#### IRE - renta presunta

Renta presunta 30% x tasa IRE 10% = 3% efectivo. IVA 5% sobre alquiler facturado.

**~3% EFECTIVO + IVA 5%**

### ALQUILER - NO RESIDENTE

**7,5%**

#### IRE - no residente

Renta presunta 30% x retención 25% = 7,5% efectivo. Incluye IVA 5%.

**VS. 24% EN ESPAÑA**

### IVA SOBRE EL ALQUILER

**5%**

#### Tasa uniforme

Tasa única del 5% para todo tipo de alquiler.

**TASA ÚNICA Y BAJA**

# Impuesto inmobiliario anual y dividendos

## ESPAÑA

### IMPUESTO ANUAL POR TENENCIA

**0,4-1,1%**

#### IBI

Sobre el valor catastral del inmueble. Fijado por cada municipio. En grandes ciudades puede ser elevado. Pago anual obligatorio.

SOBRE VALOR CATASTRAL

### DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES AL EXTERIOR

**19-26%**

#### Dividendos a no residentes

Retención sobre dividendos distribuidos a no residentes. Varía según convenio de doble imposición.

ALTA RETENCIÓN

## PARAGUAY

### IMPUESTO ANUAL POR TENENCIA

**0,5%**

#### Impuesto inmobiliario municipal

Sobre el valor real de mercado. Equivale aproximadamente al 1% sobre el valor fiscal subvaluado de la municipalidad.

BASE SUBVALUADA EN LA PRÁCTICA

### DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES AL EXTERIOR

**8-15%**

#### Distribución exterior

8% para inversores con residencia fiscal en Paraguay (Investor Pass). 15% sin residencia fiscal.

8% CON INVESTOR PASS

# Los números en perspectiva

| CONCEPTO                    | ESPAÑA   | BASE / NOTA                        | PARAGUAY     |
|-----------------------------|----------|------------------------------------|--------------|
| Compra de inmueble          | 11-13%   | IVA/ITP + AJD + notaría + registro | 1,8-2%       |
| Venta - residente           | 19-30%   | IRPF progresivo + plusvalía        | 2,4%         |
| Venta - no residente        | 19-24%   | IRNR + retención 3% + plusvalía    | 4,5%         |
| Venta - empresa / habitual  | 25%      | Sociedades sobre beneficio neto    | 10%          |
| Alquiler - residente        | 19-47%   | IRPF base general                  | ~3% + IVA 5% |
| Alquiler - no residente     | 24%      | Ingreso bruto sin deducción        | 7,5%         |
| Impuesto inmobiliario anual | 0,4-1,1% | IBI sobre valor catastral          | 0,5%         |
| Dividendos al exterior      | 19-26%   | Retención según convenio           | 8-15%        |

La carga impositiva en Paraguay representa entre el 15% y el 20% de lo que pagaría el mismo inversor en España.